

CORRESPONDE A EXPTE N° 4097-2525/2017.-

VISTO:

La zonificación implantada en la localidad de Arroyo Corto, con la creación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Saavedra.

Que, existen realidades en la localidad que se van dando de manera espontánea y que es deber de esta dirección atender los conflictos o complicaciones que estas puedan generar.

Que, el **Código de Planeamiento** es la herramienta normativa de aplicación para el control de uso, ocupación y subdivisión del suelo, y demás regulaciones de orden urbanístico para cada una de las localidades del Partido, y;

CONSIDERANDO:

Que, las Áreas o Zonas Complementarias son sectores circundantes o adyacentes al Área Urbana, en los que se admiten usos molestos y/o incompatibles con la Zona Urbana.

Que, este tipo de actividades deben ser organizada y distribuida en diferentes zonas.

Que, existen también, otras zonas a las que se les desea dar un carácter residencial exclusivo, con un tejido abierto y un nivel de forestación elevado.

Que, estas Áreas también deben estar encuadradas en un tipo de zonificación especial, con indicadores, usos y morfologías diferentes; y acordes con el objetivo que la zona desee lograr.

Que, ambas zonas deben ser creadas e incluidas en el COT (Código de Ordenamiento Territorial) como corresponde, quedando así reglamentadas en todo lo correspondiente al Uso del Suelo.

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EN SESIÓN DE LA FECHA Y HACIENDO USO DE SUS FACULTADES, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

PARA EL PARTIDO DE SAAVEDRA

Artículo 1º: Desaféctese del Área Rural, los predios designados catastralmente como:

- Circ. III; Parcs:93 -94.
- Circ. III; Parcs:108A (Parte de la parcela con una superficie de ancho total y una profundidad de 500 mts. aprox según Plano Anexo I.)

Artículo 2º: Créase la Zona: **RESIDENCIAL EXTRA-URBANO. Arroyo Corto (REX.a) – Área Complementaria**, incorporándose al COT, según plano de Zonificación (Anexo I de la presente), adoptando los usos, indicadores urbanísticos, morfológicos y de parcelamiento correspondientes a su hoja de zona, formando parte del “Capítulo IX: Zonificación, Carácter y Normas Específicas de Áreas y Zonas: Hojas de Zona” del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Saavedra.

Las parcelas desafectadas en el Artículo 1º se afectarán a la zona creada por el presente artículo. -

Artículo 3º: La zona mencionada en el Artículo 2º tendrá los siguientes Indicadores Urbanísticos.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA. Arroyo Corto		REX.a
CARÁCTER	Zona Residencial destinada a la vivienda unifamiliar con predominio del tejido abierto.	
OBJETIVO A LOGRAR	Consolidar el carácter de las zonas periurbanas a partir del desarrollo de la vivienda de fin de semana y/o segunda residencia. Promover una imagen residencial con alto predominio del espacio abierto.	
USOS	PREDOMINANTE	Residencial unifamiliar
	COMPLEMENTARIO	
VER CAPITULO XIV: PLANILLA DE USOS		
MORFOLOGIA	RETIROS	FRENTE: obligatorio. Mínimo: 3 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales. Mínimo: 3 metros. FONDO: 20% del largo del lote.
	ALTURA MAXIMA	2 niveles - 7.50 metros.
INDICADORES	FOS: 0,3 FOT: 0,3 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (1) CAS:0,5	
PARCELAS	FRENTE MINIMO: 30 metros. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m ² .	
VER NORMAS GENERALES CAPITULO IV		

SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de calles, agua potable, tratamiento de desagües cloacales, desagües pluviales.
PAISAJE	Se promueve la parquización de los espacios libres públicos y privados de acuerdo a propuestas paisajísticas integrales de los predios. Tratamiento de veredas con fajas parquizadas y sendas peatonales pavimentadas con materiales homogéneos. Definición de límites y ejes medianeros preferentemente con cercos vivos.
VER ESPACIO PÚBLICO – CAPITULO VIII	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>(1) Se admite la construcción de una vivienda auxiliar destinada al encargado o cuidador.</p> <p>Sobre la traza del Arroyo Pigüé se deberá efectivizar la restricción al dominio establecido por el Organismo Provincial competente (Ley Prov. N° 6253/60). La forestación homogénea de las calles será determinada por la O.T.M., propiciando la utilización de ejemplares que definan la jerarquía de la trama circulatoria y su fácil identificación.</p> <p>Las cesiones de Espacio Verde y Reserva de Equipamiento se ajustarán al Esquema Director y su ubicación, dimensiones y características serán determinadas por la O.T.M.</p> <p>En todos los casos el Espacio Verde Libre Público a ceder deberá considerar su integración física, espacial y paisajística al área de restricción al dominio establecida por la Ley Provincial N° 6253/60 y al Parque Lineal del Arroyo Pigüé (PL.p).</p> <p>Los trazados de los sectores o subdividir deberán considerar las curvas de nivel existentes, ajustándose a las condiciones topográficas del medio natural, evitando introducir calles de fuertes pendientes, así como el control de escorrentías superficiales por agua de lluvia.</p>

Artículo 4º: La zona **RESIDENCIAL EXTRA-URBANO Arroyo Corto (REX.a)** será incorporada al **CAPITULO XIV: PLANILLAS DE USO**, de acuerdo al Anexo II que forma parte de la presente ordenanza y en todos los capítulos y artículos del *PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DE SAAVEDRA*, en los que correspondiera ser incorporada.

Artículo 5º: Desaféctese del Área Rural, los predios designados catastralmente como:

- Circ. III; Parcs: 95 A- 96 A- 99- 109- 111.
- Circ. III; Parcs: 110 A: franja frentista al cuadro de Estación de Ferrocarril (lado Sur), en un largo de toda la parcela, con una profundidad de 100 metros.
- Circ. III; Parcs: 114 A - 115
- Circ. III; Parcs: 114 B: franja frentista al cuadro de Estación de Ferrocarril (lado Sur), en un largo de toda la parcela, con una profundidad de 100 metros; y: franja frentista a la vía de circulación de acceso (lado Este), en un largo de toda la parcela, con una profundidad de 170 metros (idem a ancho de Parcela 115).

- Circ. III; Parcs: 171: franja frentista a la vía de circulación de acceso (lado Oeste), en un largo de toda la parcela, con una profundidad de 100 metros.

Artículo 6º: Créase la Zona: **BANDA DE CIRCULACIÓN 1. Arroyo Corto (BC1.a) Área Complementaria**, incorporándose al COT, según plano de Zonificación (Anexo I de la presente), adoptando los usos, indicadores urbanísticos, morfológicos y de parcelamiento correspondientes a su hoja de zona, formando parte del “Capítulo IX: Zonificación, Carácter y Normas Específicas de Áreas y Zonas: Hojas de Zona” del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de Saavedra.

Las parcelas desafectadas en el Artículo 5º se afectarán a la zona creada por el presente artículo.

Artículo 7º: La zona mencionada en el Artículo 6º tendrá los siguientes Indicadores Urbanísticos.

ZONA BANDA DE CIRCULACION 1. Arroyo Corto		BC1.a
CARÁCTER	Sector destinado a la localización de actividades de servicios, asociadas al sistema vial.	
OBJETIVO LOGRAR	A	Permitir la localización de actividades molestas o incompatibles con el uso residencial y funcionalmente vinculadas al sistema vial principal.
USOS	PREDOMINANTE	Talleres, depósitos, estaciones de servicios. Servicios asociados al corredor vial.
	COMPLEMENTARIO	Vivienda del cuidador, oficina de atención.
VER CAPITULO XIV: PLANILLA DE USOS		
MORFOLOGIA	RETIROS	FRENTE: obligatorio. Mínimo: 5 metros. LATERAL: obligatorio ambos laterales Mínimo: 5 metros. FONDO: obligatorio 20% del largo del lote.
	ALTURA MAXIMA	No se regula.
INDICADORES	FOS: FOT: 1,2 DENSIDAD: Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complementario del uso dominante.	0,6

	CAS: 0,30
PARCELAS	FRENTE MINIMO: 40 metros. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m ² . Se considerará una profundidad de 50 metros excluida la colectora.
VER NORMAS GENERALES CAPITULO IV	
SERVICIOS	Energía eléctrica, fuerza motriz, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, desagües pluviales, alumbrado público, agua potable.
PAISAJE	Parquización de espacios libres y tratamiento de fachadas y accesos para no desvalorizar el paisaje rural. Materialización de colectoras y mantenimiento de conos de visibilidad sobre rutas y accesos. Materialización de veredas y arbolado urbano. Definición de los límites del predio mediante cercos de material o verdes.
VER ESPACIO PÚBLICO – CAPITULO VIII	
DISPOSICIONES PARTICULARES	La cartelería deberá estar ubicada dentro de los límites del predio. Prohibición de cartelería o elementos de publicidad sobre banquetas la cual deberá guardar una distancia mínima de 30 metros con el borde de la calzada de la Ruta y/o calle de acceso a la localidad. Los retiros de frente no podrán ser utilizados como depósitos de elementos materiales o maquinaria, debiéndose en todos los casos procurar su tratamiento paisajístico del espacio libre a fin de obtener una imagen ordenada con definición de accesos peatonales y estacionamientos temporarios.

Artículo 8º: La zona **BANDA DE CIRCULACIÓN 1. Arroyo Corto (BC1.a)** será incorporada al **CAPITULO XIV: PLANILLAS DE USO**, de acuerdo al Anexo II que forma parte de la presente ordenanza y en todos los capítulos y artículos del *PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DE SAAVEDRA*, en los que correspondiera ser incorporada.

Artículo 9º: Se deberá implementar lo establecido por la sección V de la Ley N° 14449/12, ya que la creación de las zonas REX.a y BC1.a, objeto de esta ordenanza, constituyen un hecho generador de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias.

Artículo 10º: A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40º y 41 de la Ley N° 11459/93 y su Decreto Reglamentario N° 531/19, se establecen las siguientes equivalencias de zonas para las zonas creadas en la presente ordenanza:

LOCALIDAD DE ARROYO CORTO	
Según Ley 11.459 y Decreto Reglamentario N° 531/19	Según Código (Ordenanza N° 5570/08)
Zona A: Residencial Exclusiva	REX
Zona B; Mixta	BC1: solo industria de 1º categoría

Artículo 11º: Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes anexos:

- **Anexo I:** Plano de Zonificación de Arroyo Corto.
- **Anexo II:** Planilla de Usos de las zonas **RESIDENCIAL EXTRA-URBANO. Arroyo Corto (REX.a) y BANDA DE CIRUCULACIÓN 1. Arroyo Corto (BC1.a)**

Artículo 12º: Comuníquese, Regístrese, y Cumplida, Archívese. –

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DEL PARTIDO DE SAAVEDRA, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL
MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.**

ORDENANZA N° 7323/2023

MARÍA BELÉN GUERRERO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA
H.C.D. SAAVEDRA - PIGÜÉ



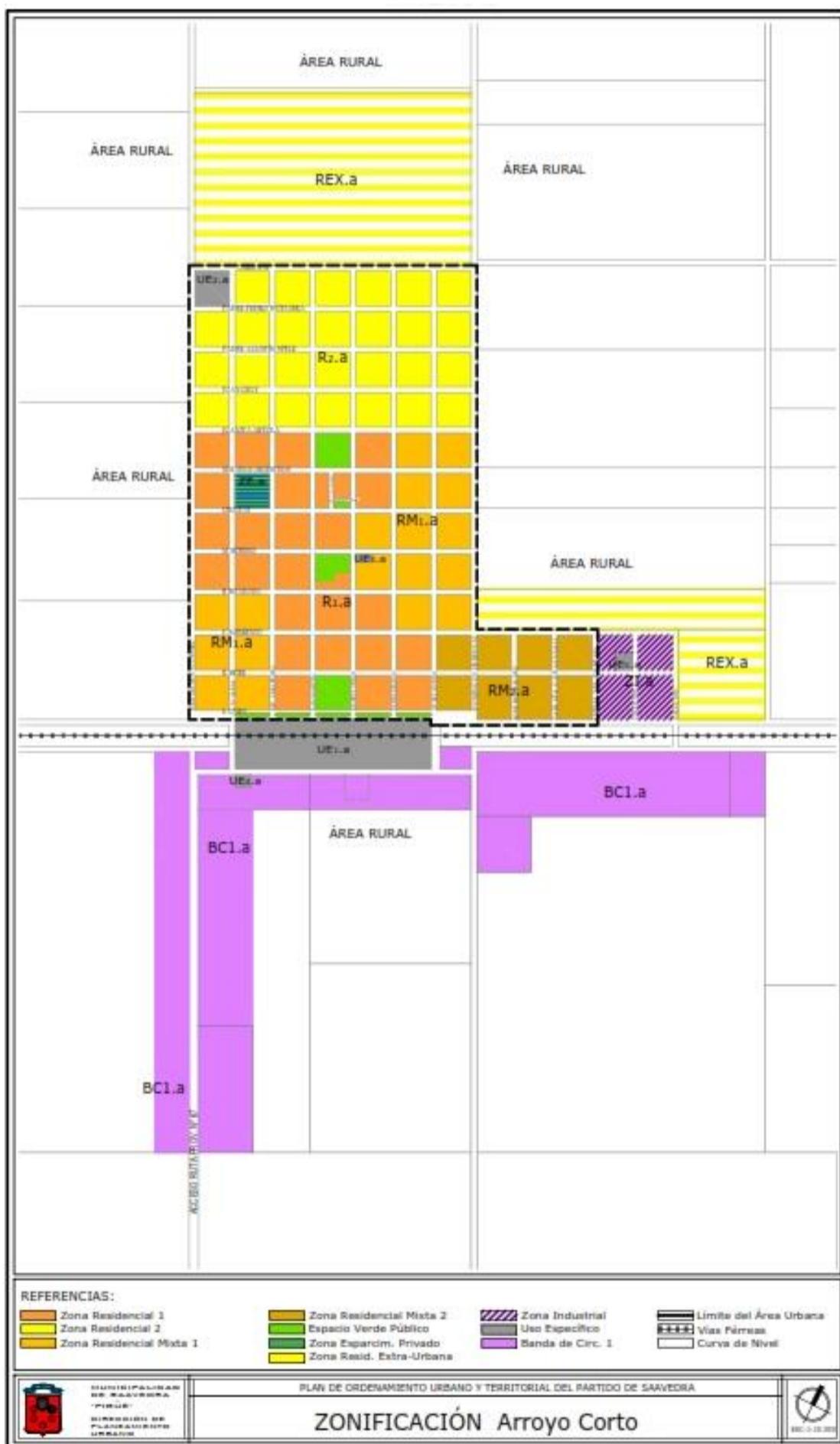
ANA LUCÍA GARCÍA
PRESIDENTE
H.C.D. SAAVEDRA-PIGÜÉ

GRISELDA NOEMÍ CLEDOU
SECRETARIA LEGISLATIVA
H.C.D. SAAVEDRA - PIGÜÉ

SILVANA MARÍA ERCOLI
SECRETARIA LEGISLATIVA
H.C.D. SAAVEDRA - PIGÜÉ

ANEXO I:

Plano de Zonificación de Arroyo Corto



ANEXO II:

Planilla de Usos (REX.a) y (BC1.a)



Las actividades industriales consignadas con el símbolo precedente en la localidad de Pigüé podrán ser admitidas sólo en los casos en que se correspondan con establecimientos considerados como pequeña y mediana industria (PYMES), sean de carácter artesanal o se trate de empresas de tipo familiar. La categorización de establecimientos deberá siempre cumplimentar las disposiciones emergentes de la Ley N° 11.459/93 – Decreto Reglamentario N° 1.741/96, debiendo encuadrarse exclusivamente como Clase I.

PLANILLA DE USOS			 PERMITIDOS	 PROHIBIDOS
USOS	ARROYO CORTO		USO ASIGNADO	
	REX	BC1		
RESIDENCIAL				
Vivienda unifamiliar				
Vivienda multifamiliar				
Convento				
Hogar infantil				
Casa de pensión				
Instituto geriátrico				
ADMINISTRACIÓN				
Cuartel de bomberos				
Estafeta postal				
Oficina pública				
Policía - comisaría				
Penitenciaría				
Oficina de administración privada				
Bancos - Cajeros Automáticos				
Financieras - Casas de Cambio				
SANIDAD				
Dispensario - unidad sanitaria				
Hospital				
Primeros auxilios / enfermería				
Sanatorio o clínica con internación				
Sanatorio o clínica sin internación				
Estudios médicos y diagnóstico por imágenes				
EDUCACIÓN				
Guardería				
Escuela Preescolar				
Escuela EGB				
Escuela Polimodal				

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

Escuela Técnica		
Nivel terciario y universitario		
Colegio con internado		
Instituto de investigación		
Instituto técnico - de Idiomas - de Informática		
Organismos terciarios		
Educación especial		
CULTURA / CULTO / ESPARCIMIENTO		
Autódromo - estadio - velódromo		
Biblioteca		
Casa de fiestas		
Eventos - Entretenimientos Infantiles		
Boite - club nocturno		
Disco - confitería bailable		
Bailanta - instalaciones para mega-eventos		
Casas de té con espectáculos - Peñas		
Galería de arte		
Centro de exposiciones		
Cine - cine teatro		
Auditorio - Anfiteatro		
Circo rodante		
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre		
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas		
Club social y cultural sin deportes		
Gimnasio - Sauna - Solarium		
Museo		
Templo		
Jardín botánico		
Zoológico		
Vivero		
COMERCIO		
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio		
Venta de aves y productos de granja		
Comidas para llevar		
Carnicería - pescadería.		
Farmacia		
Ferretería - bazar - materiales eléctricos- iluminación		
Fiambrería - rotisería - chacinados		
Heladería (elaboración y venta)		
Productos lácteos - venta		
Librería - papelería - cotillón		
Mercerías - sedería - lanas - fantasías		
Panadería - confitería (elaboración y venta)		
Pasta frescas. Elaboración propia		
Kiosco - lotería - Polirrubros		
Artículos para el hogar - cristalería - audio - video		
Frutería y verdulería		
Vinería sin fraccionamiento.		
Chocolatería - Dulces - Alfajores- Exquisiteces		
Florería y artículos de jardinería		
Regalos y decoración.		

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

Juguetería		
Zapatería. Ventas		
Talabartería y marroquinería artesanal con expo. y venta		
Ropa - Boutique (venta)		
Accesorios de moda.		
Joyería, platería, artesanías y bijouterie		
Artículos de Deportes		
Tienda por departamentos - "Outlets"		
Perfumería y cosmética		
Ropa de cama y blanquería		
Colchones y somniers		
Instrumentos de precisión científica		
Óptica - ortopedia		
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio		
Repuestos de automotor (venta)		
Rodados - bicicletas - motos		
Automotores. Casas rod., embarcac.: exposición y venta		
Artículos de Camping y Pesca		
Mercados y Ferias		
Compra y venta (muebles) - Antigüedades		
Compra y venta de máquinas usadas		
Casas prefabricadas - exposición y venta		
Computación y muebles de oficina		
Galerías comerciales		
Supermercado menor de 500 m2 sup. expos. y venta		
Supermercado mayor/igual a 500 m2 sup. expo. y venta		
Materiales de construcción (exposición y venta s/depósito)		
Mat. de construc. (exp .y venta - excluye mat. a granel)		
Mat. de construc. (exp .y venta - con mat. a granel)		
Muebles; madera, mimbre o afines (exposición y ventas)		
Pinturas, caucho y plástico (venta)		
Sust. químicas, agroquímicos (venta, sin depósito/acopio)		
Venta de carbón - Leña - Forrajes		
Veterinaria (con venta de animales menores)		
Gas envasado		
Consignatarios agropecuarios		
COMERCIO MAYORISTA		
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin procesam.		
Con depósito (excepto productos perecederos)		
Con depósito de productos perecederos		
Con depósito de material inflamable		
Sin depósito (exposición y venta)		
Con depósito (productos químicos y agroquímicos)		
SERVICIOS		
Lavandería.- tintorería, sin taller de trabajo		
Tintorería con lugar de trabajo		
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático		
Servicios personales (reparac. de calzado - relojes - etc.)		
Peluquería - Centro de Estética		
Telefonía celular y accesorios.		
Alarmas para automóviles e inmuebles.		

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

Agencias de Turismo - Seguros - Inmobiliaria - Gestoría		
Puesto de Información Turística		
Bar - café - salón de té - confitería - pizzería - fast food		
Restaurante - casas de comida		
Wine Bar		
Cyber (Acceso a Internet)		
Locutorio		
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)		
Estación de radio y TV (estudios)		
Alquiler y/o venta de: música, películas y videos		
Alquiler de rodados (motos y bicicletas)		
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)		
Gomería (reparación y venta)		
Lavadero automático de autos		
Lavado y engrase de autos		
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial		
Estudios y consultorios profesionales		
Fúnebre con velatorios		
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)		
Hotel alojamiento		
Cabañas - vivienda destinada al turismo		
Camping con instalaciones sanitarias		
Laboratorio de análisis clínicos		
Seguros con revisión de vehículos		
Obrador de obra pública o privada		
Cerrajería de automotores		
Tapicería de muebles		
Reparación de artículos electrodomésticos		
Local de actividades políticas		
Sindicatos y asociaciones laborales.		
Laboratorios de semillas y agropecuarios		
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS		
Centrales telefónicas		
Depósito de agua		
Depósito de gas		
Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales		
Planta transmisora y emisora de TV y radio		
Plantas transformadoras eléctricas		
Piletas recolectoras de desagües pluviales		
TRANSPORTE		
Estación terminal de ómnibus s/cargas		
Expreso de carga liviana y taxiflet s/depósito		
Garage para ómnibus y colectivos		
Estacionamiento cubierto para autos		
Estacionamiento descubierto para autos		
Remises - coches de alquiler		
Estacionamiento descubierto para camiones y máquinas		
Empresa de transporte de cargas y pasajeros		
TALLERES		
CLASE I		
CLASE II		

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

CLASE III		
DEPÓSITOS		
CLASE I		
CLASE II		
CLASE III		
OTROS USOS		
Criadero de aves		
Explotación apícola		
Matadero		
Feria ganadera		
Cementerio		
Aeroclub		
Golf		
Disposición de residuos		
INDUSTRIA		
Elaboración de fiambres y embutidos		
Elaboración de sopas		
Fabricación de productos lácteos y derivados		
Envasado y conservación de frutas y legumbres		
Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales		
Productos de molinería		
Panificadora		
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces		
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados		
Industria de bebidas		
Fabricación de textiles		
Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado		
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos del cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir, exp. y venta		
Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares y artículos de talabartería y guarniciones		
Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico		
Curtiembre		
Secaderos de cueros		
Aserraderos, talleres de acepilladura de madera, con proceso de tratamiento y preservación de la madera		
Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (carpintería)		
Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros, laminados y tableros de partículas		
Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones		
Fabricación de jaulas, cajas, barriles y recip. de madera		
Fabricación de madera en polvo y aserrín		
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)		
Fabric. de muebles y accesorios, excepto plástico y metal		
Fabric. de papel y prod. de papel, imprenta y editoriales		
Fraccionamiento de sustancias químicas industriales, abonos, plaguicidas y resinas sintéticas		
Fabricación de pinturas, barnices y lacas		
Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados de tocador		
Fabricación de velas y fósforos		
Fabricación de velas artesanales		

“1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA”

Fabricación de productos de cerámica, no refractario para uso no estructural		
Fabricación de mosaicos y ladrillos cerámicos		
Fabricación de vidrios y productos de vidrio		
Fabricación de espejos y vitraux		
Fabricación de piezas aislantes de vidrio		
Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento		
Corte, tallado y acabado de piedra fuera de la cantera		
Fabricación de productos primarios de hierro y acero, excepto la forja y fundición		
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos de ferretería, incluye expo. y venta		
Art. de metal de uso doméstico, herramientas de mano; herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios		
Fabricación de muebles y accesorios de metal		
Fabricación de productos estructurales de metal		
Fabricación de recipientes de gas comprimido y gas licuado		
Almacenamiento y fraccionamiento de gases		X
Tratamiento y fraccionamiento de metales		
Rectificación de motores		
Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal		
Fabricación de sujetadores de metales, recipientes y artículos de alambre		
Fabricación de piezas y accesorios de maquinarias y herramientas, motorizados o no		
Fabricación y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática		
Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores de refrigeración y aire acondicionado		
Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranaje y piezas de transmisión		
Fabricación de equipos eléctricos, de encendido y arranque para motores de combustión interna, frenos, embragues, electromagnéticos, dispositivos eléctricos.		